

Aan
De raden van de regiogemeenten van Holland Rijnland
[gelijkluidend]

Leiden: 3 januari 2011

Kenmerk:

Contact: V.M.J. Klein

Telefoon: (071) 523 90 69

E-mail: vklein@hollandrijnland.net

Bijlage: 1

Onderwerp: nieuwe inkomensgrenzen bij woningtoewijzing

Geachte raadsleden,

Per 1 januari 2011 gelden er voor woningcorporaties aanvullende regels om in aanmerking te komen voor staatssteun. Deze regels zijn vastgesteld door de Europese Commissie en in vervolg daarop door de Tweede Kamer.

Hoofddoel van de regeling is het tegengaan van oneerlijke concurrentie door corporaties. De regeling benoemt als staatssteun:

- De achtervang (door Rijk, gemeenten) bij de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Projectsteun en saneringssteun van het centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV);
- Lagere grondprijzen bij aankoop van grond door corporaties van gemeenten.

Uitvloeisel van de regeling is onder meer dat per 1 januari 2011 corporaties ten minste 90% van de vrijkomende woningen tot aan de liberalisatiegrens (nettohuur 652,52 euro, peildatum 1 januari 2011) moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614,-- euro. Ten hoogste 10% kunnen zij toewijzen aan personen met een hoger inkomen, waarbij voorrang moet worden gegeven aan urgenten. De norm geldt voor elke individuele corporatie, dus lokale of regionale verevening is niet mogelijk.

Het Dagelijks Bestuur heeft samen met de Vereniging van Woningbouwcorporaties Holland Rijnland en de Regionale Urgentiecommissie onderzocht wat nodig is om het Rijksbesluit adequaat te kunnen uitvoeren. In deze brief informeren wij u daarover. Tevens brengen we u (in de bijlage) op de hoogte van de verwachte consequenties van het Rijksbesluit voor de woonruimteverdeling en de bouwstroom in Holland Rijnland.

Financiële passendheidscriteria per 1 januari 2011

Voor een uitvoering van de regels bleek het niet nodig om op regionale schaal nieuwe financiële passendheidscriteria in te voeren. Wijziging van de huisvestingsverordening of convenant is niet nodig. De Rijksregels gaan voor op regionale of lokale regelgeving die slechts een verbijzondering kan zijn.

De nieuwe regels betekenen dat vanaf 1 januari 2011 corporaties in heel Holland Rijnland passendheidscriteria moeten hanteren. Corporaties die onder Woonzicht vallen zullen alleen de Rijksregels hanteren. Corporaties onder Woonmarkt Rijnstreek zullen, naast de Rijkscriteria, ook zoveel mogelijk de passendheidscriteria uit het Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek 2009 toepassen. Dit gebeurt nu ook al. Deze inkomenscriteria vallen binnen de kaders van de Rijksregels.

Ook urgenten hebben minder keuzemogelijkheden

De nieuwe inkomenscriteria bij de toewijzing gelden ook voor urgenten. Iemand met een inkomen hoger dan 33.614 euro wordt niet op voorhand een urgentieverklaring ontzegd. Maar een urgentieverklaring betekent niet dat een iemand zonder meer elke woning kan huren die past binnen zijn zoekprofiel. Een individuele corporatie kan een woning weigeren op grond van het inkomen van de urgent woningzoekende. Zij mag immers van het Rijk maximaal 10%

van haar aanbod toewijzen aan hogere inkomensgroepen. In de advertentie wordt aangegeven welke inkomensgroepen voor een woning in aanmerking komen.

Nieuwe urgenten worden door middel van de urgentieverklaring op de hoogte gesteld van deze nieuwe regels. Huidige urgenten worden door de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR) per brief en via haar website op de hoogte gesteld.

Langere wachttijden voor urgenten proberen we te beperken

Doordat niet elke corporatie altijd urgenten met een hoger inkomen kan plaatsen, zal het vaker voorkomen dat zij langer dan zes maanden op een passende woning moeten wachten. Het Dagelijks Bestuur roept de gezamenlijke corporaties op om onderling afspraken te maken over de huisvesting van deze groep urgenten.

Daarnaast wil de regio in gesprek met grotere particuliere verhuurders over de huisvesting van urgenten met een inkomen boven de 33.614,-- euro. Wellicht dat bijvoorbeeld aanleunwoningen een alternatief zijn voor sommige medische urgenten.

Dit alles moet ertoe bijdragen dat urgenten met een hoger inkomen niet onnodig veel langer op een woning moeten wachten. Afspraken kunnen we niet afdwingen, wel ondersteunen.

Consequenties van de nieuwe Rijksregels

Enkele andere belangrijke verwachtingen zijn dat:

- a. de norm van 90% niet door alle corporaties op korte termijn gehaald zal worden;
- b. het vooral voor kleine corporaties moeilijk wordt om de 90% norm te halen.
- c. huishoudens met een inkomen net boven de norm, moeilijker een passende woning zullen vinden;
- d. de doorstroming verder stagneert;
- e. er bij stadsvernieuwing relatief veel personen zijn met een inkomen boven de norm die drukken op de 10% beleidsruimte voor hogere inkomensgroepen;
- f. corporaties waarschijnlijk minder zullen bouwen.

In de bijlage wordt nader ingegaan op deze verwachte consequenties voor de woonruimteverdeling en bouwstroom in onze regio.

De gezamenlijke corporaties hebben ingeschreven woningzoekenden per brief en via de website geïnformeerd over de nieuwe inkomensgrenzen. Zij brengen woningzoekenden met een urgentieverklaring apart op de hoogte.

We hopen dat deze informatie u helpt bij het beantwoorden van eventuele vragen van woningzoekenden in uw gemeente. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer V.M.J. Klein (telefoon: 071 – 523 9069 of email vklein@hollandrijnland.net).

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,
namens deze,
de secretaris,

R. van Netten

bijlage: 1. verwachte consequenties Rijksbesluit betreffende staatssteun aan corporaties

Bijlage 1: consequenties Rijksbesluit inzake staatssteun aan corporaties

Inleiding:

Met ingang van 1 januari 2011 zal elke corporatie ten minste 90% van zijn vrijkomende woningen tot aan de liberalisatiegrens (nettohuur 652,52 euro, peildatum 1 januari 2011) moet toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614,-- euro. De overige 10% mag worden toegewezen aan personen met een hoger inkomen, waarbij urgenten voorrang hebben. Dit is een uitvloeisel van de nieuwe regels voor staatssteun aan corporaties.

Dit betekent niet alleen dat corporaties voortaan inkomenscriteria moeten stellen bij de woningtoewijzing. Het heeft ook (overwegend negatieve) gevolgen voor de kansen op de woningmarkt voor verschillende doelgroepen en waarschijnlijk ook voor de investeringsmogelijkheden en -bereidheid van corporaties.

Schets van de huidige situatie

Welke inkomenscriteria worden nu gehanteerd?

Bij Woonzicht worden nu geen inkomenscriteria gehanteerd. Bij Woonmarkt Rijnstreek zijn er inkomenscriteria die gerelateerd zijn aan de (lagere) grenzen voor de huurtoeslag. Corporaties aldaar hanteren zoveel mogelijk deze grenzen.

Waarmee is de inkomensnorm te vergelijken?

Het huishoudensinkomen dat als norm wordt gesteld is gelijk aan het geraamde brutomodaal inkomen (in 2011). De grens van 33.614 ligt onder de oude normen van VROM. Tot op heden werd gerekend met de primaire doelgroep, die recht heeft op huurtoeslag, en de secundaire doelgroep, met een inkomen tot de vroegere ziekenfondsgrens (ca. 39.600 euro in 2011).

Om welk aandeel huishoudens gaat het?

Gemiddeld 80% van de circa 2.900 toewijzingen via Woonzicht (in 2008 en 2009) betrof huishoudens met een inkomen tot 33.614,-- euro¹. Let wel, dit is een gemiddelde van alle corporaties, terwijl de 90%-norm voor elke corporatie geldt. De verwachting is dat dit aandeel in Woonmarkt Rijnstreek lager zal zijn, want daar werd in 2008 en 2009 relatief meer woningen aan de secundaire doelgroep toegewezen (tabel 1). Circa 87% van de van de woningen is in de toegewezen aan de (oude) financiële doelgroepen van beleid. Circa 1% van de alle toewijzingen betreft urgenten met een inkomen boven de 33.614 euro.

toewijzingen	2008			2009		
	aandeel primaire doelgroep	aandeel secundaire doelgroep	totaal aandeel doelgroepen	aandeel primaire doelgroep	aandeel secundaire doelgroep	totaal aandeel doelgroepen
Woonmarkt Rijnstreek	58%	35%	93%	55%	32%	87%
Woonzicht.nl	64%	23%	87%	63%	24%	87%

1. primaire doelgroep heeft een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (max. € 28.457 in 2009)

2. secundaire doelgroep heeft een inkomen tot de vml. ziekenfondsgrens (ca. 37.000 euro 2009=1,2x brutomodaal))

Bron: jaarverslagen Woonmarkt Rijnstreek en Woonzicht 2008, 2009

Mogelijke verklaringen voor verschillen zijn dat er:

- relatief meer en duurdere eengezinswoningen in Rijnstreek zijn;
- relatief meer vraag van hogere inkomens in Rijnstreek is.

Conclusie: niet alle corporaties in Holland Rijnland zullen op korte termijn kunnen voldoen aan de toewijzingsnorm.

¹ Van de toewijzingen tot 33.614 euro in de Rijnstreek zijn geen cijfers beschikbaar.

Consequenties van de ministeriële beschikking:

a. Aanvankelijk vermindert de scheefheid.

Goedkopere woningen mogen niet (scheef) worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de norm. Scheefheid ontstaat echter niet bij het toewijzen van de woning, maar vooral door inkomensgroei als men eenmaal in de woning woont.

b. Voor een huishouden met een lager inkomen stijgt de kans op een woning.

De vraag is lager, want er zijn minder mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Maar daar staat tegenover dat er minder woningen zullen vrijkomen.

c. De doorstroming stagneert verder.

De inkomenstoets geldt alleen bij een nieuw huurcontract. Onder huurders die een hoger inkomen hebben, zijn er minder die willen en kunnen verhuizen. Er zijn immers minder huurwoningen die zij mogen of kunnen huren.

d. Huishoudens met een inkomen net boven de grens vallen tussen wal en schip.

Hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning, maar te laag voor particuliere huurwoning en te laag voor koopwoning. Voor een klein appartement betaalt men al snel 700,- euro huur. Het inkomen van 33.614 euro is net toereikend om een nieuwbouwwoning van circa 150.000 euro te bekostigen. Dergelijke koopwoningen zijn niet of nauwelijks beschikbaar.

e. 10% 'vrije beleidsruimte' moet deels worden toegewezen aan urgent woningzoekenden.

Urgenten moeten worden gehuisvest, ook al is hun inkomen boven de norm van 33.614 euro. Een specifieke woning kan echter worden geweigerd, als een corporatie dreigt haar 10% te overschrijden. Bij een urgentieverzoek wordt altijd, mede op basis van inkomen en vermogen, getoetst of iemand zelf kan voorzien in zijn (her)huisvesting (artikel 22 lid b, HVV Holland Rijnland; artikel 7 lid 3 Reglement Platform Urgenties Woonmarkt Rijnstreek).

f. Afstemming tussen corporaties onderling over de huisvesting van stadsvernieuwingsurgenten is wenselijk.

Stadsvernieuwingsurgenten hebben vaker dan andere urgenten een inkomen boven de norm. 9% van de urgenten heeft een inkomen boven de norm; 42% van die groep (4% van alle urgenten) is stadsvernieuwingsurgent (Woonzicht 2009-3^e kwartaal 2010).

Jaarlijks worden via Woonzicht circa 2.900 woningen verhuurd. Het aandeel dat naar urgenten varieert, vooral als gevolg van stadsvernieuwing, tussen 11% en 19%, (zie onderstaande tabel) (data Woonmarkt Rijnstreek zijn niet voorhanden).

verhuringen Woonzicht	2007		2008		2009		2010 (tot Q4)	
	n	%	n	%	n	%	n	%
aantal verhuringen waarvan	3.192		3.088		2.869		2.065	
sv-urgenten	310	10%	122	4%	83	3%	56	3%
overige urgenten	288	9%	256	8%	220	8%	175	8%
subtotaal urgenten	598	19%	378	12%	303	11%	231	11%

Bron: jaarrapportages Woonzicht 2008, 2009 en kwartaalrapportages 2010

Dit kan een probleem geven als een corporatie onvoldoende woningen heeft om haar eigen stadsvernieuwingsurgenten op te vangen. Als die urgenten met een hoger inkomen gehuisvest moeten worden door kleine corporaties, wordt het zeer moeilijk de norm te halen. In Zoeterwoude bijvoorbeeld komen jaarlijks gemiddeld 43 woningen vrij. Dat betekent dat er

slechts vier woningen (10%) beschikbaar zijn voor huurders met een hoger inkomen, inclusief (stadsvernieuwings)urgenten.

g. Wellicht worden er meer woningen aan de sociale voorraad onttrokken.

De norm van 90% wordt makkelijker bereikt, als minder mensen met een inkomen net boven de 33.614 euro een sociale huurwoning kunnen huren. Dat kan door het aanbod te verkleinen. Corporaties kunnen de huur sneller op te trekken naar de maximaal redelijke huurprijs en vervolgens tot boven de liberalisatiegrens. Ook kunnen corporaties woningen verkopen. Het is niet de verwachting dat verkoop op grote schaal zal gebeuren. Huurders moeten immers de woningen wel willen en kunnen betalen.

Natuurlijk kan het bieden van alternatieve huisvesting van woningzoekenden met een hoger inkomen, ook een argument zijn van een corporatie om woningen te onttrekken.

h. Dure scheefheid onder secundaire doelgroep neemt toe.

Mensen met een inkomen net boven de norm zullen duurdere woningen moeten gaan bewonen dan zij zich feitelijk kunnen veroorloven. Dit kan leiden tot betalingsproblemen voor huurder en verhuurder.

i. Corporaties kunnen minder investeren, zeker als ze de norm niet halen.

- Geld lenen wordt voor hen duurder.
- Grond wordt voor hen duurder.

Gemeenten mogen grond tegen een lagere prijs dan de marktwaarde aanbieden, mits het wordt gebruikt voor maatschappelijk vastgoed (w.o. sociale huurwoningen, schoolgebouwen, zorgsteunpunten). Dus niet voor duurdere huurwoningen en kleinschalig commercieel vastgoed, al dan niet in een plint; denk aan bankfilialen, een dorpsupermarkt. Hiervoor krijgen ze ook geen borging meer uit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de wijkaanpak of voor kleine kernen.

- Er mag geen steun worden gegeven voor de realisatie van sociale koopwoningen.
- Er zijn minder opbrengsten uit duurdere huur en koop waarmee men de sociale huurwoningen mede kan financieren.

j. verhuur aan derden, waaronder zorginstellingen, wordt minder aantrekkelijk.

Als wonen en zorg gescheiden zijn (bijvoorbeeld bij aanleunwoningen, woonzorgcomplexen, bijzondere doelgroepen), dan geldt de inkomensnorm ook. Corporaties hebben geen zicht op de toewijzing in die complexen, maar moeten er wel verantwoording voor afleggen. Dat geldt voor al het beheer voor derden.

De norm geldt niet als er sprake is van AWBZ-geïndiceerde zorg waarbij géén sprake is van een apart huurcontract (bijvoorbeeld verpleeg- en verzorgingshuizen, gehandicaptenzorg).